

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

701032

臺南市東區東門路3段253號10樓之2

地址：73001臺南市新營區民治路36號

承辦人：胡雅智

電話：6322231#6240

電子信箱：momu@mail.tainan.gov.tw

受文者：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國113年9月5日

發文字號：南市地價字第1131171568B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：「臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準」業經本府地政局於113年9月5日以南市地價字第1131171568C號令發布，並自中華民國113年10月1日生效，請查照並轉知所屬。

說明：隨文檢附發布令影本、裁罰基準條文及總說明各1份。

正本：社團法人台南市地政士公會、社團法人臺南市不動產估價師公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市租賃住宅服務商業同業公會

副本：臺南市政府所屬各地政事務所、臺南市政府研究發展考核委員會（請刊登市政公報）、臺南市政府法制處、臺南市政府地政局（局長室）、臺南市政府地政局（地籍科）、臺南市政府地政局（資訊地價科）（均含附件）

局長陳淑美

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 令

發文日期：中華民國113年9月5日

發文字號：南市地價字第1131171568C號

附件：臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準



訂定「臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準」，
並自中華民國一百十三年十月一日生效。

附「臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準」

局長陳淑美

裝

訂

線

臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件 裁罰基準總說明

為促進不動產交易資訊透明化，降低目前不動產資訊不對稱情形，以維護市場交易秩序及精進不動產成交案件實際資訊申報登錄制度，配合平均地權條例、不動產經紀業管理條例、租賃住宅市場發展及管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法之修正，明定違反不動產成交案件實際資訊申報登錄裁處事件之法定罰鍰數額，為使裁處作業有統一基準，爰訂定「臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準」（以下簡稱本基準），其要點如下：

- 一、明定本基準之目的及依據。(草案第一點)
- 二、明定違反不動產成交案件實際資訊申報登錄之裁罰基準。(草案第二點)
- 三、明定買賣案件罰鍰分攤原則。(草案第三點)
- 四、明定衡情個案，得酌為加重、減輕或免除裁罰之規定。(草案第四點)
- 五、受處分人因經濟狀況、天災或事變，遭受重大財產損失，致無法一次繳清罰鍰者，得申請分期繳納罰鍰之規定。(草案第五點)

臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件裁罰基準

- 一、為處理違反平均地權條例八十一條之二、不動產經紀業管理條例第二十九條、租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二及不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第二十三條之一規定等實價登錄或不動產交易管理查核規定裁處之事件(以下簡稱違規事件)，減少爭議及提升行政效率，特訂定本基準。
- 二、違規事件之裁罰基準如附表一。
- 三、權利人及義務人違反平均地權條例第四十七條第二項規定，受同條例第八十一條之二裁罰時之罰鍰分擔原則如下：
 - (一) 權利人及義務人，自該次違規之日起，往前回溯二年未違反同一規定受裁罰者：
 1. 權利人及義務人無法區別有一方無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按權利人或義務人各自之人數分算。
 2. 權利人及義務人有一方無故意或過失者，由另一方負擔罰鍰，再按權利人或義務人之人數分算。
 3. 權利人及義務人雙方如部分當事人無故意或過失者，由雙方各負擔罰鍰二分之一，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。
 - (二) 權利人或義務人，自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者：
 1. 權利人及義務人均重複違規，依前款規定計算。
 2. 僅權利人或義務人重複違規，先依前款規定計算權利人及義務人應分擔總額，並按附表一規定加計罰鍰，再按有故意或過失之權利人或義務人各自之人數分算。
 - (三) 義務人出售不動產非基於自身意願者(如依土地法第三十四條之一不同意處分之共有人)免罰。
 - (四) 分算罰鍰金額取至整數位(小數位以下無條件捨去)。
- 四、違規事件依本基準裁罰如有顯失衡平之情事，得斟酌個案情形，敘明理由後，酌予加重、減輕或免除處罰。
- 五、受處分人因經濟狀況、天災或事變，遭受重大財產損失，致無法一次完納罰鍰者，得於移送行政執行前，繕具申請書(附表二)向本局申請分期繳納。

分期繳納期間，每期以一個月計算，總期數不得逾六期，除不盡之餘額於第一期繳納。但特殊情形而需延長期數者，得敘明原因向本局申請核准，最高以十二期為限。

經核准分期繳納者，其任一期應納金額未如期繳納時，尚未繳納之罰鍰，視為全部到期。本局應於繳納期限屆滿之次日起十五日內，以書面通知受處分人於三十日內全部完納；屆期未繳納者，移送行政執行。

附表一

臺南市政府地政局處理違反申報實價登錄事件 裁罰基準附表

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
壹	<p>權利人及義務人於買賣案件申請所有權移轉登記時,未共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊),令其限期申報屆期仍未申報,且買賣案件已辦竣所有權移轉登記者。</p>	<p>平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第一項。</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰,並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者,按次處罰。</p> <p>三、經處罰二次仍未改正者,按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p> <p>四、其含建物者,按戶(棟)處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下,並以書面令其限期十五日內改正。其含建物者,按該次裁罰金額乘以戶(棟)數計算:</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處四十五萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次處六十萬元罰鍰。</p> <p>(六)第六次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(七)第七次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、同一權利人或義務人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
				限。
貳	權利人及義務人申報登錄價格資訊不實者。	平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第二項第一款。	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>三、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p> <p>四、其含建物者，按戶(棟)處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正。其含建物者，按該次裁罰金額乘以戶(棟)數計算：</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處四十五萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次處六十萬元罰鍰。</p> <p>(六)第六次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(七)第七次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、同一權利人或義務人自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
參	權利人及義務人申報登錄價格以外資訊不實,經令其限期改正,屆期未改正者。	平均地權條例第四十七條第二項、第八十一條之二第四項第一款。	<p>一、處六千元以上三萬元以下罰鍰,並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者,按次處罰。</p>	<p>一、違反者應先以書面令其限期十五日內改正,屆期未改正者,裁處次數及處罰如下:</p> <p>(一)第一次處六千元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處一萬二千元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處一萬八千元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處二萬四千元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上處三萬元罰鍰。</p> <p>二、同一權利人或義務人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二千元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以三萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
肆	<p>一、銷售預售屋者，未於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊。</p> <p>二、經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，未於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊。</p>	<p>一、平均地權條例第四十七條之三第二項、第八十一條之二第二項第二款。</p> <p>二、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項後段、第二十九條第一項第二款。</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>三、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p> <p>四、其含建物者，按戶(棟)處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正。其含建物者，按該次裁罰金額乘以戶(棟)數計算：</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處四十五萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次處六十萬元罰鍰。</p> <p>(六)第六次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(七)第七次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
伍	<p>一、銷售預售屋者，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約之資訊不實。</p> <p>二、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，申報登錄價格或交易面積資訊不實者。</p>	<p>一、平均地權條例第四十七條之三第二項、第八十一條之二第二項第二款。</p> <p>二、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二段、第二十九條第一項第二款。</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p> <p>三、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。</p> <p>四、其含建物者，按戶(棟)處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正。其含建物者，按該次裁罰金額乘以戶(棟)數計算：</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處十五萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處三十萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處四十五萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次處六十萬元罰鍰。</p> <p>(六)第六次處七十五萬元罰鍰。</p> <p>(七)第七次以上處一百萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
陸	<p>一、銷售預售屋者，申報登錄價格、交易面積或解除買賣契約以外之資訊不實，經令其限期改正，屆期未改正者。</p> <p>二、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，申報登錄價格及面積以外資訊不實，經令其限期改正，屆期未改正者。</p>	<p>一、平均地權條例第四十七條之三第二項、第八十一條之二第四項第二款。</p> <p>二、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項後段、第二十九條第一款第二項。</p>	<p>一、處六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、違反者應先以書面令其限期十五日內改正，屆期未改正者，裁處次數及處罰如下：</p> <p>(一)第一次處六千元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處一萬二千元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處一萬八千元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處二萬四千元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上處三萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二千元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以三萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
柒	經營仲介業務者,對於居間或代理成交之租賃案件,未於簽訂租賃契約書之日起三十日內申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者。	不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項、第二十九條第一項第五款及第二項。	<p>一、處一萬元以上五萬元以下罰鍰,並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者,按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下,並以書面令其限期十五日內改正:</p> <p>(一)第一次處一萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處二萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處三萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處四萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上處五萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二千元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以五萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
捌	包租業就租賃住宅轉租案件,未於簽訂轉租契約書之日起三十日內申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者。	租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項、第三十八條之二第一項、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第二十三條之一第三項。	處一萬元以上五萬元以下罰鍰,並令其限期改正。	一、未申報或申報不實者,處一萬元罰鍰,並以書面令其限期十五日內改正。 二、同一行為人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二千元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以五萬元為限。
玖	一、經營仲介業務者,對於居間或代理成交之租賃案件,申報登錄租金及面積以外資訊不實,經令其限期改正,屆期未改正者。 二、包租業就租賃住宅轉租案件,申報登錄租金及面積以外資訊不實,經令其限期改正,屆期未改正者。	一、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第一項、第二十九條第一項第六款及第二項。 二、租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項、第三十八條之二第二項。	一、處六千元以上三萬元以下罰鍰,並令其限期改正。 二、經營仲介業務,屆期未改正者,按次處罰。	一、違反者應先以書面令其限期十五日內改正,屆期未改正者,裁處次數及處罰如下: (一)第一次處六千元罰鍰。 (二)第二次處一萬二千元罰鍰。 (三)第三次處一萬八千元罰鍰。 (四)第四次處二萬四千元罰鍰。 (五)第五次以上處三萬元罰鍰。 二、同一行為人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
				罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二千元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以三萬元為限。

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準(新臺幣:元)
拾	<p>一、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件或提出說明。</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者或其買受人或相關第三人，規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件或提出說明。</p>	平均地權條例第四十七條第六項、第四十七條之三第四項準用第四十七條第六項、第八十一條之二第三項第一款。	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正：</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處六萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處九萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處十二萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起，往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者，增加本項所定第一次裁罰額度，按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>
拾壹	經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者及其交易當事人，規避、妨礙或拒絕查核申報登錄資訊者。	不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項、第二十九條第一項第三款、第二項及第三項。	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下，並以書面令其限期十五日內改正：</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處六萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處九萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處十二萬元罰鍰。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
				<p>(五)第五次以上處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>
拾貳	<p>一、經營仲介業務者,及其居間或代理成交之租賃案件交易當事人規避、妨礙或拒絕查核申報登錄資訊者。</p> <p>二、包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕查核申報登錄資訊者。</p> <p>三、包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕查詢、取閱有關文件或提出說明。</p>	<p>一、不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項、第二十九條第一項第三款、第二項及第三項。</p> <p>二、租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第五項、第三十八條之二第三項、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售查辦法第二十三條第一第四項</p>	<p>一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰,並令其限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者,按次處罰。</p>	<p>一、裁處次數及處罰如下,並以書面令其限期十五日內改正:</p> <p>(一)第一次處三萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處六萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次處九萬元罰鍰。</p> <p>(四)第四次處十二萬元罰鍰。</p> <p>(五)第五次以上處十五萬元罰鍰。</p> <p>二、同一行為人自該次違規之日起,往前回溯二年有違反同一規定受裁罰者,增加本項所定第一次裁罰額度,按其曾受裁罰次數加罰二萬元罰鍰。但加計後單次罰鍰總額最高以十五萬元為限。</p>

項次	違規事件	法條依據	法定罰額度(新臺幣:元)或其他行政管理措施	裁罰基準 (新臺幣:元)
		。		五萬元為限。

附表二

臺南市政府地政局辦理申報實價登錄罰鍰案件 分期繳納申請書草案

申請人_____違反_____規定
處新臺幣_____元（裁處書文號： 年 月 日南市地價字第 _____ 號），
申請分_____期繳納，繳納方式如下：

期別	繳款期限	罰鍰(新臺幣：元)
一	年 月 日～ 年 月 日	元
二	年 月 日～ 年 月 日	元
三	年 月 日～ 年 月 日	元
四	年 月 日～ 年 月 日	元
五	年 月 日～ 年 月 日	元
六	年 月 日～ 年 月 日	元
合 計 (除不盡之餘額於第一期繳納)		元

受處分人願依上開繳納方式按期繳納罰鍰，如有一期未按時繳納，未納罰鍰均視為全部到期，並願依法移送強制執行。

*其他證明文件：

此 致
臺南市政府地政局

申請人： (簽章)

身份證字號或統一編號：

聯絡電話：

地址：

中 華 民 國 年 月 日